

Sygn. akt I Ca 257/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Pietraszewska

Sędziowie: SO Dorota Twardowska (spr.)

SO Krzysztof Nowaczyński

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2014 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa B. L. i T. J.

przeciwko Gminie M. i Gminie P.

o wydanie

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Braniewie

z dnia 5 czerwca 2014 r. sygn. akt I C 106/13

oddala apelację.

Sygn. akt I Ca 257/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 05 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy w Braniewie oddalił powództwo B. L. i T. J. przeciwko Gminie M. i Gminy P. o wydanie nieruchomości w postaci działki nr (...) o powierzchni 30 m<sup>2</sup>, położonej w (...) przy ulicy (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) oraz zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń faktycznych i oceny prawnej dokonanej przez Sąd pierwszej instancji:

Sąd Rejonowy ustalił, że protokołem z dnia 20 września 2006 r. dokonano przyjęcia granic działki nr (...) położonej w (...). Decyzją z dnia 22 listopada 2006 r. Burmistrz (...) zatwierdził projekt podziału działki nr (...) na działki nr (...). W protokole z dnia 20 grudnia 2006 r. stwierdzono dokonanie utrwalenia na gruncie nowo wyznaczonych punktów granicznych, zgodnie ze szkicem połowym stanowiącym integralną część protokołu. Umową sprzedaży zawartą w dniu 4 kwietnia 2008 r. w formie aktu notarialnego małżonkowie T. J. i B. L. nabyli do majątku objętego wspólnością majątkową od Gminy M. i Gminy P. prawo własności działki nr (...) o powierzchni 0,0030 ha położonej w (...) przy ulicy

(...). W § 5 umowy przewidziano, że wydanie nieruchomości nastąpi do dnia 18 kwietnia 2008 r. Z dniem wydania nabywcy przejmą korzyści i ciężary związane z przedmiotem nabycia. Wskutek powyższej czynności prawnej doszło do wydzielenia z dotychczasowej księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Braniewie działki nr (...)i założenia dla niej odrębnej księgi wieczystej nr (...)w Sądzie Rejonowym w Braniewie dnia 3 marca 2009 r. Pismem z dnia 15 marca 2012 r. T. J.i B. L., zaś pismem z dnia 29 maja 2012 r. B.L.zwracali się do Burmistrza (...)o wydanie działki nr (...). W pismach z dnia 8 października 2012 r. i z dnia 16 listopada (...). B. L.zażądała od Burmistrza (...)wszczenia postępowania rozgraniczającego. W piśmie z dnia 17 października 2012 r. Burmistrz (...) poinformował B. L.o braku konieczności przeprowadzania rozgraniczania nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że powodowie wywodzą swoje roszczenie z prawa własności i za jego podstawę prawną przyjąć należy art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W ocenie Sądu Rejonowego należało przychylić się do prezentowanego przez pozwaną stanowiska, że nie włada ona faktycznie sporną nieruchomością, w związku z czym brak jest po jej stronie legitymacji biernej. Zwrócono uwagę, że argumentacja formułowana przez powodów, reprezentowanych w toku postępowania przez zawodowego pełnomocnika, nie odwołuje się zasadniczo do kwestii posiadania nieruchomości, koncentrując się wokół okoliczności irrelevantnych dla oceny zasadności sformułowanego w pozwie żądania, a związanych z wytyczeniem granic działki w terenie. Powołano protokół rozprawy z dnia 20 sierpnia 2013 r., gdzie wskazano wprost, że „powodowie o tyle nie mają dostępu do działki, że nie wiedzą, jak przebiegają granice” oraz że „nikt z tej działki nie korzysta”. Sąd Rejonowy uznał, że materia ta leży poza oceną zastrzeżoną dla powództwa windykacyjnego, bowiem bez wątpienia powodowie nabyli umową z dnia 4 kwietnia 2008 r. prawo własności działki nr (...), bezspornie działka ta nie posiada żadnych zabezpieczeń wyłączających posiadanie powodów, znajdujące się na niej przedmioty w postaci chociażby płyt betonowych także nie niweczą uprawnień właścicielskich powodów. Ich ewentualne usunięcie mogłoby zostać objęte żądaniem negatoryjnym. W tym zakresie zresztą powodowie żadnych zastrzeżeń czy żądań nie wnosili.

Sąd pierwszej instancji wskazał także, że brak w terenie znaków granicznych nie może skutkować uwzględnieniem żądania pozwu, gdyż jak wynika ze zgromadzonych w toku postępowania dokumentów, protokołem z dnia 20 grudnia 2006 r. doszło do utrwalenia na gruncie nowo wyznaczonych punktów granicznych celem rozgraniczenia działek nr (...), między innymi poprzez wyrycie krzyży w betonie. W sytuacji, gdy powodowie mają wątpliwości co do przebiegu granic wskutek niewidocznienia znaków granicznych, przysługuje im uprawnienie przewidziane w art. 39 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 roku Nr 193, poz. 1287 ze zm.) żądania wznowienia tych znaków. Kognicja sądu powszechnego zastrzeżona jest przy tym wyłącznie dla sytuacji, gdy w trakcie wznawiania, które jest czynnością materialno – techniczną, wyniknie spór co do położenia znaków.

Uznano dalej, że na przedstawioną ocenę zasadności żądania pozwu nie rzutuje ujęcie w umowie sprzedaży terminu wydania spornej działki. Podzielono stanowisko pozwanego, iż wydanie jest czynnością faktyczną, podejmowaną w ramach wykonania umowy sprzedaży (art. 535 § 1 k.c.), przy czym strony nie zastrzegły dla niej żadnej szczególnej formy, nie warunkowały jej żadnymi zdarzeniami, nie łączyły z żadnymi innymi czynnościami. Wskazano, że dla przeniesienia posiadania nieruchomości ustawa nie przewiduje żadnej formy, wystarcza samo jej wydanie. W istocie zastrzeżenie stron w niniejszej sprawie uznać należy za bezprzedmiotowe, szczególnie w sytuacji, gdy nabywcy od razu mieli nieograniczony dostęp do nieruchomości, skoro nie posiada ona żadnych zabezpieczeń, które uniemożliwiłyby czy ograniczyłyby powodom jej posiadanie, w szczególności na skutek zachowania pozwanej. Powołano poglądy doktryny, że wydanie nieruchomości nie polega w istocie na tradycji w ścisłym tego słowa znaczeniu (art. 348 k.c.), lecz na usunięciu się z niej z równoczesnym umożliwieniem objęcia nieruchomości przez nowego posiadacza.

W związku z tym żądanie uznano za nieuzasadnione. Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu powołano art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

W apelacji od powyższego wyroku powodowie B. L. i T. J. zaskarżyli wyrok w całości, zarzucając sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że pozwana nie włada sporną nieruchomością i brak jest po jej stronie legitymacji biernej. W związku z tym zarzutem skarżący domagali się

zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnienia powództwa oraz zasądzenia kosztów procesu. W uzasadnieniu apelacji powodowie odwoływali się do normy art. 548 k.c., wskazując na potrzebę realnego zaoferowania i zapewnienia kupującemu możliwości odebrania rzeczy, przeczyli, aby doszło do wydania nieruchomości i aby pozwana w sposób dostateczny wyraziła wolę wydania rzeczy, co powoduje, że do wydania nieruchomości nie doszło. Powoływali się także na regulację art. 155 § 1 k.c., wywodząc co do momentu przeniesienia prawa własności i braku wydania oraz art. 348 k.c. co do przeniesienia posiadania jako czynności faktycznej i realnej.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja była bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela w całości ustalenia faktyczne i ocenę prawną dokonane przez Sąd pierwszej instancji bez potrzeby ich ponownego przytaczania. Sąd Rejonowy prawidłowo zakwalifikował żądanie powodów jako roszczenie windykacyjne z art. 222 § 1 k.c., wyrażające się żądaniem właściciela skierowanym przeciwko osobie, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana. Roszczenie to nazywane też roszczeniem wydobywczym służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą i obrazowo określane jest jako roszczenie nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. Biernie legitymowanym jest osoba, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej jako posiadacz lub osoba władająca nią w cudzym imieniu, czyli dzierżyciel. Na właścicielu spoczywa obowiązek udowodnienia, że pozwany włada rzeczą.

W sprawie bezspornym jest, że przedmiotowa nieruchomość stanowiąca obecnie działkę nr (...), której wydania domagają się powodowie, została wydzielona z działki (...), zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym i stanowi część ogólnie dostępnego terenu przylegającego do budynku. Działka nie jest i nie była ogrodzona, ani też w żaden sposób nie jest ograniczony do niej dostęp, zwłaszcza dostępu tego nie ogranicza pozwana Gmina. Powodowie przyznali, że korzystali już wcześniej – także przed nabyciem własności nieruchomości – i nadal korzystają z terenu działki jako terenu wspólnego i dostępnego dla wszystkich mieszkańców budynku. Bezzspornie także w dniu 04 kwietnia 2008 r. doszło do zawarcia między stronami w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, poprzedzonej geodezyjnym wyodrębnieniem działki nr (...). Wprawdzie w umowie (§ 5) przewidziano, że wydanie nabywanej nieruchomości nastąpi „do dnia 18 kwietnia 2008 r.” – co oznacza termin końcowy, jednakże dla tej czynności wydania strony nie przewidziały żadnej szczególnej formy. Jednocześnie też w dacie zawarcia umowy teren działki, podobnie jak pozostała część dawnej działki nr (...) okalająca budynek mieszkalny, dostępny był powodom i innym mieszkańcom budynku, co powodowie przyznali. Stan taki występuje także obecnie. Bezzasadne są zatem zarzuty podniesione w apelacji, a w zasadzie w jej uzasadnieniu, odwołujące się do unormowań art. 155 § 1 k.c., art. 548 k.c. i art. 348 k.c. jako dowodzących konieczności podjęcia przez pozwaną Gminę jako zbywcę jakiś szczególnych czynności oczekiwanych przez skarżących dla wydania im terenu działki i przeniesienia posiadania.

Zgodnie z art. 155 § 1 k.c. umowa sprzedaży nieruchomości przenosi własność na nabywcę i jest umową o podwójnym skutku: obligacyjnym i rzeczowym. Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności sama przez się przenosi własność i jest umową zobowiązującą – rozporządzającą. Taki skutek niewątpliwie osiągnęły strony, skoro podstawą żądania powodów jest powołanie na atrybut właścicieli, którego źródłem jest właśnie umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 04 kwietnia 2008 r. Niewątpliwie jednym z podstawowych uprawnień właściciela jest posiadanie rzeczy stanowiącej jego własność.

Posiadanie jest stanem faktycznego władania rzeczą (corpus) dla siebie (animus). Każde zdarzenie stanowiące źródło tego stanu musi być traktowane jako skuteczny sposób nabycia posiadania. Najpowszechniejszym pochodnym źródłem nabycia posiadania jest czynność „przeniesienia posiadania”. Z przeniesieniem posiadania mamy do czynienia, gdy posiadacz rzeczy przekazuje swoje posiadanie innej osobie. Nabycie posiadania odbywa się z udziałem czynnika woli przeniesienia posiadania przez poprzednika i następuje „za porozumieniem stron”, nawet w przypadku powoływanego przez skarżących przeniesienia w trybie wydania rzeczy (art. 348 k.c.). Zdecydowanie natomiast do rodzaju „umowy” odwołuje się ustawodawca w dalszych przypadkach przeniesienia posiadania uregulowanych w art. 350 – 351 k.c., a także art. 349 k.c. W Kodeksie cywilnym przewidziano bowiem kilka odmian czynności przeniesienia

posiadania. I tak przeniesienia posiadania następuje przez wydanie rzeczy (art. 348 zd. 1 k.c.), a także wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie rzeczą, jak również wydanie środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą, co jest jednoznaczne z wydaniem samej rzeczy (art. 348 zd. 2 k.c.). Zatem istotnie podstawową formą przeniesienia posiadania jest wydanie rzeczy (*traditio corporalis*). Nabywca uzyskuje fizyczne władztwo nad wydaną rzeczą, czemu towarzyszy zamiar władania rzeczą dla siebie (*animus*). Zbywca zaś przez wydanie rzeczy godzi się na przeniesienie posiadania.

Równorzędną formą przeniesienia posiadania jest „wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie rzeczą” (*traditio longa manu*), np. wydanie dowodu rejestracyjnego samochodu, listu przewozowego itp., albo „wydanie środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą”, np. kluczy do domu, kluczyków do samochodu itp.

Rację ma Sąd pierwszej instancji, że wydanie nieruchomości nie polega w istocie rzeczy na „wydaniu” w ścisłym tego słowa znaczeniu, lecz na usunięciu się z niej z równoczesnym umożliwieniem objęcia nieruchomości przez nowego posiadacza. Przy czym przeniesienie posiadania samoistnego na posiadacza zależnego albo na dzierżyciela następuje na mocy samej umowy między stronami (art. 351 k.c., *traditio brevi manu*). Dzierżyciel to osoba, która faktycznie włada rzeczą za kogo innego (art. 338 k.c.). Wskazany tryb przeniesienia posiadania znajduje zasadniczo zastosowanie w razie zbycia rzeczy (przeniesienia własności) na rzecz dotychczasowego posiadacza zależnego (najemcy, dzierżawcy itp.) lub dzierżyciela. Odpada tu konieczność wydania rzeczy, niezbędne jest natomiast zawarcie umowy (porozumienia) między stronami. W drodze analogii tryb ten ma zastosowanie także w razie zbycia na rzecz osoby władającej rzeczą (posiadacza zależnego lub dzierżyciela) innych praw rzeczowych, np. użytkowania wieczystego czy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Mając na uwadze przywołany niesporny stan faktyczny należało uznać, że powodowie jeszcze przed nabyciem własności nieruchomości, stanowiącej część gruntu określoną obecnie geodezyjnie jako działka nr (...), władali tym gruntem co najmniej jako dzierżyciele (korzystając z niego i poruszając się po nim bez ograniczeń jako fragmentu wspólnego terenu okalającego budynek mieszkalny), a tym samym sprawując nad nim władztwo za dotychczasowego właściciela – to jest pozwaną Gminę. Z chwilą zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, jako wydzielonej geodezyjnie działki nr (...), zgodnie z powołanym przepisem art. 351 k.c. doszło do przeniesienia posiadania samoistnego dotychczasowego właściciela Gminy – zbywcy na rzecz dotychczasowych dzierżycieli powodów – nabywców, co nastąpiło z mocy samej umowy stron. Wobec braku jakichkolwiek ograniczeń dostępu do sprzedanej nieruchomości usunięcie się z niej przez dotychczasowego właściciela Gminę nastąpiło wolą porozumienia stron i nie wymagane były jakiegokolwiek inne czynności, których obecnie oczekują skarżący. Poprawność ustalenia Sądu pierwszej instancji co do braku „władania” gruntem przez pozwaną Gminę wyraża wprost ustalony stan co do braku jakichkolwiek ograniczeń w dostępie do terenu działki oraz konsekwentna postawa Gminy, która we wszystkich pismach przed procesowych, jak i w toku procesu, jednoznacznie stwierdza, że nie włada gruntem i nie rości żadnych pretensji z tego tytułu do powodów, jednoznacznie określając swoją postawę, że przekazała posiadanie sprzedanej nieruchomości w akcie sprzedaży.

Jednocześnie akcentowany w toku postępowania element braku oznaczenia na gruncie przebiegu granic i ustabilizowania znaków granicznych słusznie został uznany przez Sąd Rejonowy za okoliczność wtórną i obciążającą obecnie powodów jako właścicieli nieruchomości, zgodnie z przywołanymi w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przepisami prawa geodezyjnego. Zasadnie zatem uznano, że przesłanka braku znajomości przez powodów granic nieruchomości poprzez nieustabilizowanie w terenie znaków granicznych (choć jak wynika z załączonych do akt protokołów dokonano oznaczenia granic poprzez wyrycie na betonowej powierzchni pokrywającej grunt krzyży) nie może uzasadniać opartego na powołanym art. 222 § 1 k.c. żądania wydania nieruchomości przeciwko pozwanej Gminie, która zaprzecza, aby władała gruntem i wskazuje na nieograniczony do niego dostęp powodów.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uznał apelację za bezzasadną i oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c.